

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PER IMMOBILI RESIDENZIALI (Rev.12/2013)

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 152/2025

NEGOZIO in CALCINATO (BS) – via Gramsci, 26

Giudice delegato: **Dr. Davide Foppa Vicenzini**

ANAGRAFICA

Creditore precedente: **UNICREDIT S.P.A.**
con sede a Milano (MI)
piazza Gae Aulenti, 3
P.Iva/C.F. 00348170101

Rappresentato dall'Avvocato: **AVV. ROBERTO BECCALOSSI**
con studio a Brescia
via Tosio, 24
pec roberto.beccalossi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: **OMISSIS**
residente a Calcinato (BS)
via OMISSIS
P.Iva/C.F. OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: -----

Esperto incaricato **ARCH. VERONICA BOLLATI**
con studio a Brescia
via Cairoli, 20
C.F. BLL VNC 71M66 B157I
tel. 335 6650112
e-mail veronica.bollati@gmail.com
pec veronica.bollati@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1893

Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto:	06/06/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	18/06/2025
Data del rapporto di valutazione:	26/02/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	01/07/2026

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Lotto	UNICO
Descrizione sintetica	Negoziò con relativo magazzino posto al piano interrato facente parte del complesso immobiliare denominato "Caprea". Unità immobiliare occupata con regolare contratto di locazione.
Ubicazione	Comune di Calcinato (Bs) – Via Gramsci, 26
Identificativi catastali	Comune di CALCINATO Sez. NCT - Fg. 32 – Part. 185 – Sub. 6 graffato – Cat. C/1
Quota di proprietà	Piena Proprietà 1/1
Diritto di proprietà	100/100
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 90.000,00 (novantamila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 80.000,00 (ottantamila/00)
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità	Unità commerciabile essendo ubicata a ridosso del centro storico del paese.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	verificata
Conformità catastale	verificata
Conformità titolarità	☐ No ☒ Si

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☐ No ☒ Si
Spese condominiali arretrate	☐ No ☒ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Al fine di esaudire l'incarico affidatomi, si è proceduto all'esame degli atti di causa e a espletare le ricerche presso gli Uffici Catastali della Provincia di Brescia in data 24/06/2025 e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato in data 18/09/2025.

A seguito del sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare effettuato il giorno 30/06/2025, per quantificare il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del bene in oggetto, è stato applicato il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili ad uso commerciale situati nel Comune di Calcinato venduti nel primo semestre del 2025, verificato poi tramite la comparazione con un immobile attualmente in vendita nello stesso complesso immobiliare.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia	BRESCIA
Comune	CALCINATO
Via	GRAMSCI, 26
Zona	URBANA CENTRALE

Mappa geografica



Fonte: Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile	COMMERCIALE
Tipologia edilizia	COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE e RESIDENZIALE

Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione** murature in elevazione in pilastri e muratura, copertura con tavelloni su muricci a falde.
- **Coibentazioni/Isolamenti** assenti
- **Infissi esterni** serramenti in alluminio
- **Infissi interni** serramenti in legno tamburato
- **Finiture facciate** intonaco civile
- **Pavimenti** piastrelle
- **Rivestimenti** piastrelle
- **Impianto riscaldamento** autonomo (caldaia)
- **Impianto sanitario** esistente
- **Impianto a gas** esistente
- **Impianto elettrico** esistente
- **Impianto climatizzazione** esistente
- **Fonti rinnovabili** assenti
- **Finiture esterne** discrete
- **Piani fuori terra** 3
- **Piani interrati** 1

Dimensione	PICCOLA
Caratteri domanda e offerta	Lato ipotetico acquirente: PRIVATO Lato venditore: PRIVATO
Fase del mercato immobiliare	RIPRESA

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un locale commerciale con relativo magazzino facente parte di un complesso immobiliare a destinazione sia commerciale che residenziale denominato "CAPREA" costruito tra il 1985 e il 1994.

Il negozio è costituito da un unico locale di circa 57 metri quadrati con disimpegno e bagno. Tramite una scala a chiocciola è possibile accedere al magazzino di pertinenza di circa 63 metri quadrati situato al piano interrato.

La zona è centrale e ben servita.

Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato e del negozio è discreto.

Confini

Mapp. 185 sub. 6

a Nord

Mapp. 185 sub. 97 e 8

a Est

Mapp. 185 sub. 5 e 8

a Sud

Strada comune Mapp. 549

a Ovest

Parti comuni Mapp. 185 sub. 1

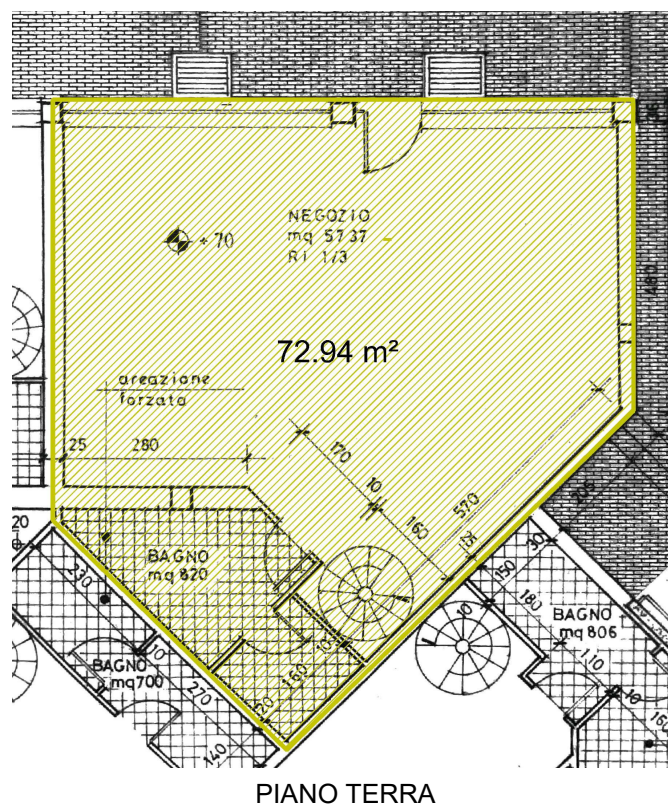
Consistenza desunta da

Elaborati grafici comunali

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Si riportano le misurazioni effettuate sulle piante allegate alle tavole di Progetto come da C.E. 3548 – prot. 4354 del 11/04/1990.



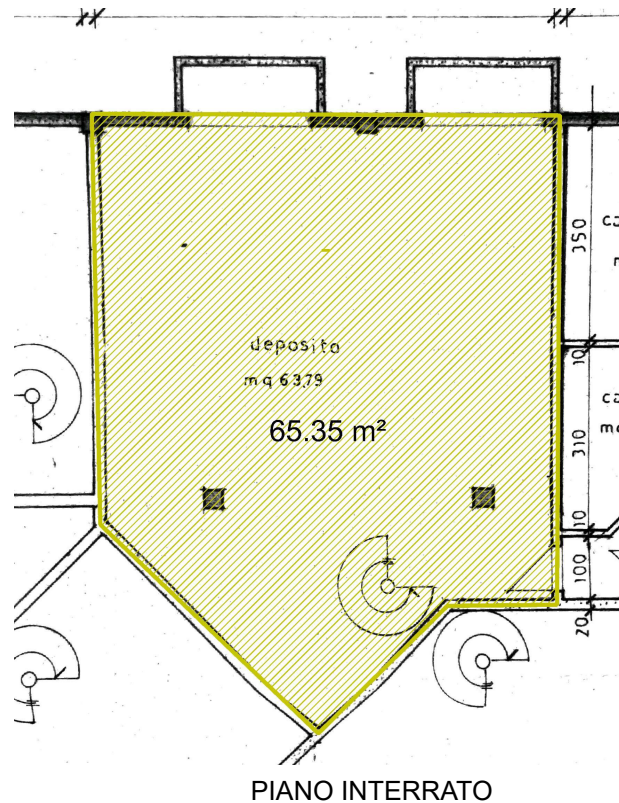


TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI				
DESTINAZIONE D'USO	MQ	COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE	C. RAGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE
NEGOZIO P.T.	72,94		1,00	72,94
DEPOSITO P. Int.	65,35	SI	0,50	32,68
			TOTALE	105,62

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione	1985-1994
Titoli autorizzativi esaminati	C.E. 3548 (prot. 715 del 20.02.85) C.E. 3548 (prot. 2623 del 27.03.85) per voltura C.E. 3548 (prot. 4554 del 21.02.89) per rinnovo C.E. 3548 (prot. 4354 del 11.04.90) per variante C.E. 3548 (prot. 846 del 06.05.91) per voltura Certificato Agibilità C.E. 3548 del 07.02.1994 Certificato di Licenza d'Uso prot. 4167 del 20.02.2001
Situazione urbanistica	Tessuto a prevalente destinazione residenziale e commerciale
Limitazioni urbanistiche	Nessuna

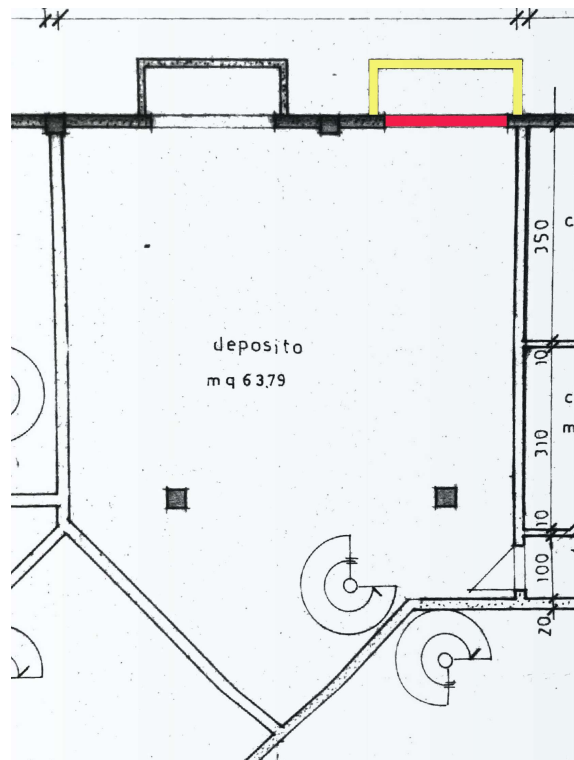
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calcinato e verificata in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** della costruzione come da C.E. 3548 – prot. 4354 del 11/04/1990.

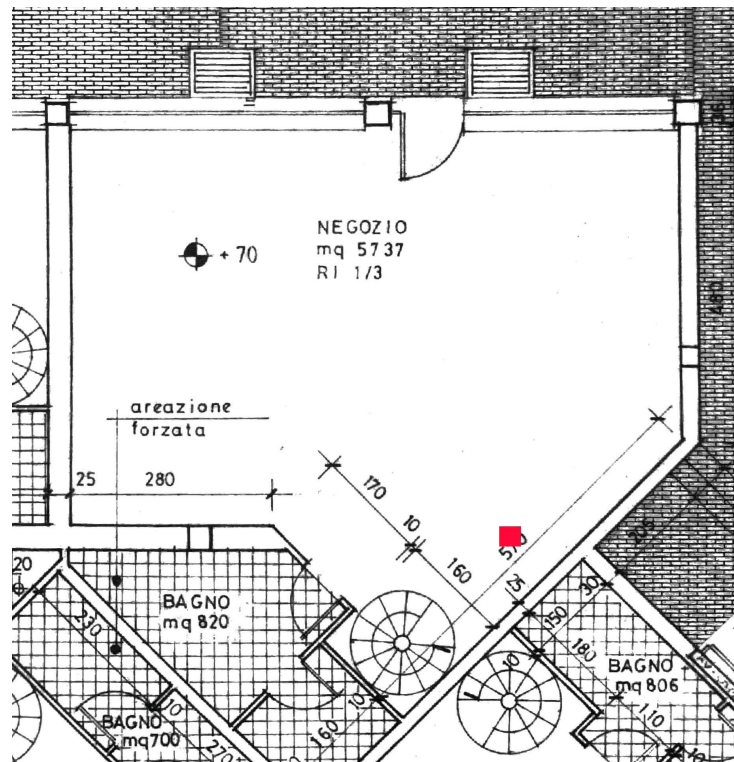
Dalla verifica con il progetto allegato alla suddetta pratica emerge infatti che la seconda finestra posta nel vano ad uso deposito situato nel piano interrato non è stata realizzata.



PIANO INTERRATO

Si fa inoltre presente che sulle planimetrie sia comunali che catastali relative al piano terra manca il pilastro come da immagine che segue.

Tuttavia la sottoscritta ritiene che tale mancanza non costituisca una difformità ma un mero errore grafico.



PIANO TERRA

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Calcinato :

Sez. **NCT** – Fg. **32** – Part. **185** - Sub. **6** – Cat. **C/1** – Classe **4** – Cons. **73 mq** - Sup. cat. **138 mq** – Rend. **€ 946,30** – Piano **S1 -T**

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia delle Entrate -
Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Fabbricati
Scheda catastale
Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
Estratto mappa

Data verifica catastale

24/06/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 20/06/2017
Notaio Giammatteo Rizzonelli – N. Repertorio 31094
Raccolta 21002
Nota di trascrizione 16934/28170 del 23/06/2017

Quota di proprietà

Piena proprietà pari al 1/1

Condizioni limitanti

Nessuno

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Bene occupato con regolare contratto di locazione con validità dall' 01.01.2023 al 01.01.2029.
Importo di locazione annuo pari a € 6.600,00.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE

Come da Saldo Gestione Ordinaria in allegato, al 31/12/2025 risulta non saldato l'importo pari a € 1.940,49 corrispondente a 18,33 millesimi condominiali.

Dopo le modifiche decise sul preventivo 2026, come da verbale d'assemblea del 25/02/2026, la quota di competenza relativa all'immobile oggetto di causa risulta aumentata di € 1.027,69, salvo congruaggio, per un totale quindi di

€ 2.968,18

OPERE SANABILI

Gli oneri per la presentazione di pratica edilizia di Sanatoria con relativa sanzione al fine di regolarizzare la mancata realizzazione della seconda finestra al piano interrato (come anticipato al punto 3) si stima che possano essere quantificati in circa

€ 2.000,00

Gli oneri complessivi a carico di un eventuale acquirente corrispondono quindi a € 4.968,18 che per arrotondamento diventano € 5.000,00.

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

1. IPOTECA VOLONTARIA

iscritta a Brescia il **23/06/2017** ai n° **28171/4503** a favore di **UNICREDIT – SOCIETÀ PER AZIONI** con sede a Roma e a carico di **CONCARI PATRIZIA** per la quota di 1/1 relativa alla piena proprietà dell'immobile individuato nel del Comune di Calcinato - Sez. **NCT** – Fg. **32** – Part. **185** – Sub. **6** – Cat. **C/1**.

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

iscritto a Brescia il **28/04/2025** ai n° **18786/12889** a favore di **UNICREDIT – SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Milano e a carico di **CONCARI PATRIZIA** per la quota di 1/1 relativa alla piena proprietà dell'immobile individuato nel del Comune di Calcinato - Sez. **NCT** – Fg. **32** – Part. **185** – Sub. **6** – Cat. **C/1**.

7. ANALISI ESTIMATIVA

DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE DEL BENE

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

L'immobile in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato, viene valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato consultando la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili ad uso commerciale situati nel Comune di Calcinato e venduti nel primo semestre del 2025 (ultimi dati a disposizione).

Tuttavia, i dati **OMI** di riferimento presentano il difetto di tener conto solo parzialmente della vetustà degli immobili. Per ovviare a questa lacuna è necessario applicare un coefficiente correttivo di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nell' 1% per i successivi quindici anni e nello 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Di conseguenza il valore immobiliare per un immobile costruito nel 1994 (anno di rilascio dell'agibilità) si ottiene moltiplicando i valor riportati nel suddetto Osservatorio per il coefficiente di 0,80 (ovvero – 20%) .

L'intervallo di riferimento risulta quindi essere da un minimo di € 800,00 (€ 1.000,00 x 0,80) ad un massimo di € 1.000,00 (€ 1.250,00 x 0,80), con una media di **€ 900,00 al mq.**

Inoltre, in questo momento, è presente sul mercato di Calcinato un immobile dalle caratteristiche simili (stesso complesso immobiliare, stesse pertinenze, stesse finiture) che ha un valore che si aggira intorno ai **€ 960,00 al mq.**

A fronte di questa considerazione e delle comparazioni sui valori fatte, e considerando lo stato di conservazione dell' immobile, del grado di finitura sia interna che esterna, dell'ubicazione dello stesso, della consistenza e delle pertinenze esclusive utilizzabili, del fatto che l'immobile sia occupato con regolare contratto di locazione fino al 01/01/2029, il valore che si ritiene congruo considerare è di **€ 900,00 al mq.**

Il valore che quindi si viene ad attribuire all'immobile risulta essere: **105,62 mq x 900,00 €/mq = € 95.058,00** a cui però devono essere decurtati **€ 5.000,00** (vedi punto 5).

Per questi motivi, il valore in libero mercato viene ad essere stimato in **€ 90.058,00** che per arrotondamento diventa **€ 90.000,00 (novantamila/00).**

DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per il calcolo in esame si utilizza quale criterio di stima quello "sintetico per valore unitario" che meglio si presta al caso in esame, considerando la destinazione dell'immobile e le attuali condizioni del mercato. Quale parametro caratteristico si utilizza il "valore di mercato al mq" riferito alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, desunto dalle pubblicazioni dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI), istituito presso l'Agenzia del Territorio. Anche in questo caso, come per il calcolo del valore immobiliare, viene considerata la media dei valori riportati nel suddetto Osservatorio riferiti al primo semestre del 2025 e viene applicato il coefficiente correttivo di vetustà pari a 0,80.

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE								
UNITA' IMMOBILIARE	MQ	VALORE MINIMO al mq Anno 2025	VALORE MASSIMO al mq Anno 2025	VALORE MEDIO al mq Anno 2025	COEFF. CORRETTIVO	LOCAZIONE MENSILE (importo arrotondato)	MENSILITÀ	LOCAZIONE ANNUALE
NEGOZIO + DEPOSITO	105,62	€ 5,70	€ 7,00	€ 6,35	0,8	€ 540,00	12	€ 6.480,00

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Lotto UNICO

Sez. NCT – Fg. 32 – Part. 185 - Sub. 6 – Cat. C/1 – Classe 4 – Cons. 73 mq - Sup. cat. 138 mq – Rend. € 946,30 – Piano S1 -T

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 90.000,00 (novantamila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, applicando al valore venale lo sconto per "pronto realizzo" che per gli immobili residenziali è valutabile dal 10 al 15%, viene quantificato in € 80.000,00 (ottantamila/00) con sconto pari a circa il 10%.

Il valore locativo mensile che si ritiene equo attribuire all'immobile risulta essere di € 540,00 (cinquecentoquaranta/00).

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale

ARCH. VERONICA BOLLATI

Iscritta all'Ordine degli

ARCHITETTI PROVINCIA DI BRESCIA – n° 1893

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26/02/2026

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- 1. Rilievo fotografico
- 2. Atto di provenienza
- 3. Contratto di Locazione
- 4. Certificati matrimonio e stato civile
- 5. Elenco subalterni
- 6. Estratto mappa
- 7. Elaborato planimetrico
- 8. Planimetrie catastali
- 9. Visura catastale attuale
- 10. Visura catastale storica
- 11. Formalità
- 12. Titoli abilitativi con elaborati grafici
- 13. Certificati di agibilità/abitabilità
- 14. Spese Condominiali Ordinarie e verbali d'assemblea
- 15. Annuncio Immobiliare
- 16. Visura Omi